

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 46/2024/DS-PT

Ngày: 08-5-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng mua
bán căn hộ

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Trâm

Ông Võ Đình Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Thắm – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Bùi Hồng Nam- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2024/QĐXX-PT ngày 02/4/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Bảo Liên K, sinh năm: 1987

Địa chỉ: Số E L, phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm: 1979; Địa chỉ: E B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; ông Hoàng Sỹ T có mặt.

*** Bị đơn:** Công ty Cổ phần T1

Địa chỉ: Lô T, Lô D, Lô T, khu D, Khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Liêu Thị Ngọc L, sinh năm 1983; Phòng Pháp chế Công ty Cổ phần T1; bà Liêu Thị Ngọc L có mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn – bà Trần Bảo Liên K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/01/2019, bà **Trần Bảo Liên K1** cùng **Công ty Cổ phần T1** ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số: **L2**, có diện tích sử dụng căn hộ là 38,03m² tại Lô đất TT13, D14d, TT9b thuộc **khâu D - Khu D, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa**. Giá bán căn hộ trên diện tích sử dụng dự kiến là 1.878.412.3370 đồng.

Tuy ký kết hợp đồng vào ngày 02/01/2019 nhưng vì đã có thỏa thuận từ trước nên bị **Trần Bảo Liên K1** đã bắt đầu nộp tiền mua căn hộ cho **Công ty Cổ phần T1** từ ngày 27/4/2018. Kể từ ngày 27/4/2018, bà **Liên K1** đã 3 lần thanh toán tiền mua căn hộ cho bị đơn cụ thể như sau: Ngày 27 tháng 4 năm 2018, nộp số tiền: 202.222.750 đồng; Ngày 27 tháng 5 năm 2018, nộp số tiền 168.148.500 đồng; Ngày 31 tháng 12 năm 2018, nộp số tiền: 133.089.537 đồng. Tổng số tiền đã thanh toán cho căn hộ là 553.460.788 đồng.

Theo quy định của pháp luật thì bị đơn đã vi phạm các quy định về pháp luật khi chưa đủ các điều kiện để đưa bất động sản vào kinh doanh. Đây là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến bị đơn chậm bàn giao nhà. Qua đó cho thấy khi chưa được các cơ quan nhà nước cho phép đưa dự án vào kinh doanh nhưng doanh nghiệp đã bán khi dự án còn chưa được phê duyệt. Việc dựa vào sự thiếu hiểu biết về pháp luật **Công ty Cổ phần T1** đã huy động vốn một cách trái pháp luật, lừa dối khách hàng. Do vậy, bà **Trần Bảo Liên K1** không muốn cùng hợp tác với **Công ty Cổ phần T1** nên đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ số: LiB11A-08/HĐMB - THE ARENA.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng như sau:

Khi Tòa tuyên hủy hợp đồng thì trách nhiệm **Công ty Cổ phần T1** phải trả lại tiền đã nhận cho bà **Trần Bảo Liên K**, đồng thời căn cứ vào hợp đồng hai bên có thỏa thuận xử lý vi phạm hợp đồng tại Điều 12 của hợp đồng có tính lãi suất là 0,05%/ngày, khi hủy hợp đồng và chịu lãi suất như đã thỏa thuận cụ thể: Bà **K** đã thanh toán cho căn hộ là 553.460.788 đồng, số tiền lãi suất tính trên số tiền đã nộp cho **Công ty Cổ phần T1** để mua căn hộ LiB11A-08 là: 409.448.696 đồng. Tổng số tiền **Công ty Cổ phần T1** phải trả cho bà **Trần Bảo L1 K** bao gồm tiền gốc và lãi là: 962.909.848 đồng.

Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Thứ nhất, Hợp đồng mua bán ký kết giữa các bên có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 Bộ Luật Dân sự 2015.

Thứ hai, bị đơn thực hiện đúng quy định, thỏa thuận trong Hợp đồng về tiến độ bàn giao. Quá trình thi công, Dự án bị ảnh hưởng của sự kiện **UBND tỉnh K** tạm dừng giải quyết thủ tục hành chính các dự án bất động sản để phục vụ công tác thanh kiểm tra của Thanh tra Chính phủ và dịch bệnh **C**, phù hợp với Điều

14.1.2, 14.1.3, Điều 14.3 Hợp đồng và khoản 01 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không chậm bàn giao.

Thứ ba, Dự án The Arena đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh:

Dự án The Arena đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư và được cấp Giấy phép xây dựng lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013; Giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH ngày 07/2/2013. Do hoàn cảnh khách quan nên tại thời điểm ký kết Hợp đồng, các bên đã thỏa thuận thống nhất ký kết căn cứ trên “Giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH, Giấy phép xây dựng số 17/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh K cấp và các văn bản cấp phép xây dựng được Sở Xây dựng tỉnh K sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm”.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản thì trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp bán, cho thuê nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở. The Arena là Dự án đầu tư xây dựng căn hộ du lịch nên không thuộc đối tượng điều chỉnh của khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản.

Thứ tư, về kết quả các bản án đã xét xử:

Kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án trong thời gian qua thể hiện qua các bản án đã chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Nhiều bản án như Bản án số 39/2022/DS-ST ngày 05/9/2022; Bản án số 44/2022/DS-ST ngày 06/9/2022; Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 02/6/2022; Bản án số 53/2022/DS-ST ngày 20/9/2022; ...trong đó có Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 02/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đã có hiệu lực pháp luật và một số bản án đã được đưa ra xét xử phúc thẩm, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm. Theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định: “b) Những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh”.

Bản án là kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án căn cứ trên tình tiết khách quan thể hiện trong hồ sơ vụ án mà các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được. Hiện nội dung các Bản án đều chứng minh các lập luận, ý kiến của bị đơn đã nêu trên đều có căn cứ thực tiễn và pháp lý nên kết quả giải quyết sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Thứ năm, về tình hình hiện nay của Dự án The Arena: Đến nay, nỗ lực tối đa của Công ty đã được ghi nhận, phần lớn khách hàng đã hoàn tất công tác nhận bàn giao căn hộ, đưa Dự án bước sang giai đoạn vận hành khai thác. Đồng thời, sau khi Công ty H các thủ tục pháp lý vận hành, Dự án cũng đã chuyển mình thành tổ hợp nghỉ dưỡng và giải trí The Arena, đã đón khách du lịch đến lưu trú, góp phần phát triển du lịch tại Khu V, C. Trong tình hình đó, nhiều nguyên đơn đã lựa chọn rút đơn khởi kiện, tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán, thanh toán nhận

bàn giao căn hộ; một số Nguyên đơn đã thỏa thuận hòa giải với bị đơn, chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của các bên, từ đó đã ổn định được tình hình của Dự án, góp phần ổn định kinh tế - xã hội.

Ngoài những lý do kể trên, các lý do khác của bị đơn đưa ra để không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng đã được bị đơn trình bày gửi cho Tòa án.

Bị đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Cam Ranh quyết định:

- Áp dụng Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 217, 218, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 117, 118 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

* *Tuyên xử.*

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T1 đối với nguyên đơn bà Trần Bảo Liên K1. Hậu quả của việc đình chỉ theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Bảo Liên K:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số: LiB11A-08/HĐMB - THE ARENA ngày 02/01/2019 và các phụ lục kèm theo giữa bà Trần Bảo Liên K và Công ty Cổ phần T1.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần T1 phải trả cho bà Trần Bảo Liên K số tiền 962.909.848 đồng (Chín trăm sáu mươi hai triệu chín trăm không chín nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/9/2023, bà Trần Bảo Liên K1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Bảo Liên K1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà **Trần Bảo Liên K1** là đúng hạn luật định nên cần được xem xét nội dung kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo với nội dung: Nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ LiB11A-08/HĐ -MB THE ARENA giữa bà **Trần Bảo Liên K** và **Công ty cổ phần T1**; Buộc **Công ty cổ phần T1** phải trả cho bà **K** số tiền đã thanh toán cho căn hộ là 553.460.788 đồng, số tiền lãi tính trên số tiền đã nộp là 409.448.696 đồng. Tổng cộng **Công ty cổ phần T1** phải thanh toán cho bà **Trần Bảo Liên K** số tiền gốc và lãi là 962.909.848 đồng. Lý do yêu cầu tuyên hủy hợp đồng nói trên là do bị đơn đã vi phạm các quy định của pháp luật khi chưa đủ điều kiện để đưa bất động sản vào kinh doanh và đây cũng là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến bị đơn vi phạm thời hạn bàn giao căn hộ, **Công ty T2** có hành vi lừa dối khách hàng; Xét yêu cầu kháng cáo này, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn hộ các bên thực hiện việc mua bán thuộc Dự án là công trình xây dựng có đầy đủ hồ sơ được **Ủy ban nhân dân tỉnh K** phê duyệt theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017, mục tiêu dự án: Đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch; Quyết định số 3100/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 về việc cho **Công ty Cổ phần T1** thuê đất, giao đất tại các lô D14d, TT9b, TT13, thuộc **khu D**-Khu du lịch Bắc bán đảo **C** để sử dụng vào mục đích xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng **Trần Thái Cam R** và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Dự án The Arena tiền thân là Dự án **Khu D** đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư năm 2009 do **Công ty T3** làm chủ đầu tư và đã được cấp giấy phép xây dựng lần đầu số 17/GPXD ngày 04/02/2013, giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH ngày 07/02/2013. Vì vậy, tại thời điểm ký kết HĐMB, **Công ty T3** và bà **K** đã thỏa thuận thống nhất ký kết HĐMB căn cứ trên giấy phép xây dựng số 20/SXD-KTQH ngày 07/02/2013, giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 04/02/2013 và các giấy phép xây dựng được **Sở Xây dựng tỉnh K** sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh vào từng thời điểm.

Đến ngày 15/11/2019, **Sở X** cấp Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD thể hiện **Công ty cổ phần T1** được phép xây dựng công trình thuộc Dự án The Arena theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của **UBND tỉnh K** và Quyết định số 3826/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của **UBND tỉnh K** nêu trên cho các hạng mục công trình, trong đó khối khách sạn cao tầng A1,A2,A3,A4 được gọi là khối **khách sạn -**; Ngày 24 tháng 02 năm 2020, các bên đã ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán căn hộ LiB11A-08; bổ sung giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD vào phần căn cứ ký kết Hợp đồng và sửa đổi một số điều khoản của hợp đồng. Theo đó, các bên thỏa thuận tại khoản 4 Điều 13 Phụ lục sửa đổi hợp đồng mua bán có hiệu lực là ngày 24/02/2020. Như vậy, khi các bên ký kết Phụ lục sửa đổi Hợp đồng mua bán đã bổ sung thêm căn cứ là giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019 và đã thỏa thuận lại ngày có hiệu lực của Hợp đồng mua bán là ngày 06 tháng 4 năm 2020 là phù hợp quy định pháp luật tại Điều 401, 403 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 quy định: “*Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng*”. Như vậy việc bà **Trần Bảo Liên K1** cho rằng

Công ty cổ phần T1 không có giấy phép xây dựng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ là không có sơ sở; Nội dung kháng cáo này của bà Trần Bảo L1 K1 không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Về ý kiến bà Trần Bảo Liên K1 cho rằng bị lừa dối của Công ty cổ phần T1 không đúng thực tế:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch tự nguyện đúng quy định. Việc ký kết Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối theo quy định tại Điều 17.2.10, Điều 20.5 của Hợp đồng. Bên mua đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán theo quy định tại Điều 17.2.1 và 17.2.2 của Hợp đồng, cụ thể:

“17.2.1 “Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán.

17.2.2. Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó”.

Các bên tham gia Hợp đồng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, được tiếp cận thông tin và xác định rõ mục đích, đối tượng mua bán. Không có chứng cứ nào chứng minh một trong các bên có hành vi lừa dối, cưỡng ép đối với bên kia khi thực hiện việc ký kết Hợp đồng.

Theo Quyết định 3456/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh K và Giấy chứng nhận đầu tư thì Dự án là “Dự án đầu tư, xây dựng khu du lịch, dịch vụ thương mại và khu biệt thự du lịch, căn hộ du lịch”, không phải là nhà ở. Tại Điều 1.1.6 của Hợp đồng các bên cũng đã thống nhất: “Căn hộ không phải là nhà ở hay nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở”. Như vậy, Hợp đồng mua bán giữa các bên có mục đích là nhằm mua bán “căn hộ du lịch” thuộc Dự án, phục vụ mục đích du lịch, nghỉ dưỡng dài hạn hoặc ngắn hạn. Nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật hiện hành về kinh doanh sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, phù hợp với ý chí của các bên.

[2.3] Về điều kiện bàn giao căn hộ và việc chậm bàn giao căn hộ: Dự án T có thiết kế được Bộ X thẩm định theo Công văn số 755/HĐXD-QLDA ngày 23/11/2018 của Cục Q-Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình T4; Công văn số 296/HĐXD-QLKT ngày 23/5/2019 của Cục Q-Bộ X thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình The Arena; được cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh số 89/GPXD-SXD ngày 15/11/2019. Ngày 01/6/2021, Cục G về chất lượng công trình xây dựng-Bộ X có Công văn số 102/QĐ-GDD3/HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Tại Tờ trình số 5210/TTr-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh K đã thể hiện: Dự án đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về thủ tục đầu tư, phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất, đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng phát sinh dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp (C). Ngày 31/3/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 16/CT-TTg về việc thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19, chính thức cách ly toàn xã hội 15 ngày từ ngày 01/4/2020.

Tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*”.

Đối chiếu với quy định pháp luật thì dịch Covid-19 được xác định là sự kiện bất khả kháng, bởi lẽ: Đây là sự kiện xảy ra một cách khách quan, vượt ra khỏi sự kiểm soát của các bên khi thực hiện hợp đồng; Đây là sự kiện mà cả hai bên đều không thể lường trước được khi ký kết hợp đồng; Khi dịch bệnh xảy ra, dù phía Công ty đã áp dụng mọi biện pháp để khắc phục nhưng không thể khắc phục được.

Dịch C1 kéo dài đã gây tác động đến hoạt động hoàn thiện xây dựng và thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến của Công ty. Do đó, ngày 17/02/2020 Công ty ra Thông báo số 05/2020/ARENA-TB-BGD về ảnh hưởng của dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona tới hoạt động tại Dự án **T**; ngày 06/7/2020 Công ty ra Thông báo số 57/2020/ARENA-TB-BGD về gia hạn bàn giao căn hộ do ảnh hưởng của dịch bệnh; ngày 30/12/2020 Công ty ra Thông báo số 106/2020/ARENA-TB-BGD về thời gian bàn giao Căn hộ (ngày bàn giao dự kiến tới tháng 6/2021) theo đúng quy định tại các Điều 8.3.1, 14.1, 14.1.2, 14.3, 14.4 của Hợp đồng.

Như vậy, mặc dù các bên thỏa thuận trong Hợp đồng về thời hạn bàn giao dự kiến là tháng 6/2020 nhưng việc chậm bàn giao căn hộ (nghĩa vụ hợp đồng không thực hiện được) là do sự kiện bất khả kháng và vì trở ngại khách quan được phân tích ở trên. Việc chậm bàn giao căn hộ do sự kiện bất khả kháng, vì trở ngại khách quan không phải là căn cứ để chấm dứt Hợp đồng hoặc hủy Hợp đồng.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tuyên hủy Hợp đồng mua bán căn hộ LiB11A-08/HĐ -MB THE ARENA giữa bà **Trần Bảo Liên K** và **Công ty cổ phần T1**; Cũng như yêu cầu buộc **Công ty cổ phần T1** phải trả cho bà **K** số tiền đã thanh toán cho căn hộ là 553.460.788 đồng, số tiền lãi tính trên số tiền đã nộp là 409.448.696 đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà **Trần Bảo Liên K** không được chấp nhận nên bà **Trần Bảo Liên K1** phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà **Trần Bảo Liên K**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 217, 218, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 117, 118 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 16, 17, 18, 55, 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

** Tuyên xử:*

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần T1 đối với nguyên đơn bà Trần Bảo Liên K1. Hậu quả của việc đình chỉ theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Bảo Liên K:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng mua bán căn hộ số: LiB11A-08/HĐMB - THE ARENA ngày 02/01/2019 và các phụ lục kèm theo giữa bà Trần Bảo Liên K và Công ty Cổ phần T1.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần T1 phải trả cho bà Trần Bảo Liên K số tiền 962.909.848 đồng (Chín trăm sáu mươi hai triệu chín trăm không chín nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng).

3. Về án phí: Bà Trần Bảo Liên K1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng bà K1 đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2013/0002538 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, bà Trần Bảo Liên K1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP.Cam Ranh;
- VKSND TP.Cam Ranh;
- Chi cục THADS TP.Cam Ranh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Công Đường